

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„GOSŁAWICE VI” W OPOLU

mgr Krzysztof Bucher	7532
dr inż. Marcin Tatara	-
mgr inż. Daria Kowal	-
mgr inż. Katarzyna Iżykowska	-
mgr inż. Grzegorz Jurowicz	OPL/0043/POOS/03
mgr inż. Aneta Werner-Wilk	Z-480

Opole, listopad 2021 r.

Spis treści

1. Wstęp	5
1.1. Przedmiot i cel prognozy	5
1.2. Podstawy prawne	5
1.3. Metody pracy	6
2. Charakterystyka terenu.....	11
3. Stan prawny nieruchomości.....	13
4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu	14
5. Skutki ustaleń projektu planu	17
5.1. Zestawienie skutków	17
5.2. Analiza zmiany wartości gruntów	23
5.3. Analiza wydatków gminy	23
5.4. Analiza dochodów gminy	24
6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.....	25
6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej	25
6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego	26
7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu	29

Załącznik 1 Ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury władania

Załącznik 2 Propozycja docelowej struktury władania

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i cel prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służy przedstawieniu w kategoriach ekonomicznych tworzonego prawa miejscowego i może pomóc władzom samorządowym gminy realistycznie spojrzeć na możliwość jego realizacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wpływa na wartość nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania poprzez zmianę ich funkcji, sposobu użytkowania lub w związku z budową na jego podstawie uzbrojenia terenu. W związku z realizacją ustaleń planu gmina ponosi wydatki związane m.in. z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wykupem nieruchomości (pod drogi publiczne), a także kosztami sporządzenia planu miejscowego. Opracowanie to ma za zadanie wskazać parametry wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie ma określić wpływ ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy. Dane dostarczone przez prognozę skutków finansowych posłużą gminie do sformułowania zaleceń dotyczących realizacji planu.

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak zauważyć, że prognoza finansowa jest opracowaniem sporządzonym na potrzeby projektu planu miejscowego w granicach jego opracowania, stanowi globalny szacunek finansowy i nie jest tożsama z wyceną wartości poszczególnych skutków, tym bardziej, że trudno jest właściwie oszacować skutki realizacji ustaleń planu, które nastąpić mogą w dalekiej przyszłości, albo w ogóle nie nastąpić. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 7 listopada 2013 r. (sygn. akt II SA/Op 128/13): *„Prognoza skutków finansowych pełni funkcję informacyjną i nie przesądza o ograniczeniu wysokości odszkodowania w przyszłości, o które wnioskowałby uprawniony podmiot w trybie art. 36 ustawy. Nawet błędne wyliczenie w prognozie skutków finansowych, dotyczące odszkodowań, nie stanowi okoliczności dyskwalifikującej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyliczenia hipotetyczne wartości przedstawione w prognozie, nie stanowią elementu objętego zasadą procedury planistycznej.”*

1.2. Podstawy prawne

Uchwałę nr XLVI/866/17 Rady Miasta Opola z dnia 6 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „Gosławice VI” w Opolu podjęto w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 5 cytowanej ustawy opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwzględniającą zapisy art. 36.

Zakres prognozy finansowej określony jest w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Z zapisów §11 rozporządzenia wynika, iż dokument ten powinien zawierać:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W opracowaniu prognozy skutków finansowych uwzględniono zapisy następujących źródeł prawa:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555),
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390),
- orzecznictwa sądów administracyjnych.

1.3. Metody pracy

Metody pracy przyjęte do opracowania prognozy finansowej oparte są o szczegółowe analizy materiałów źródłowych. Podstawowym źródłem informacji jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu, sporządzony na podkładzie kopii mapy zasadniczej oraz mapy ewidencji gruntów i budynków. Na bazie materiałów geodezyjnych oraz danych zawartych w systemie informacji przestrzennej opracowano analizę własnościową, której celem było zbadanie aktualnej struktury władania gruntami na terenie opracowania.

Materiały wyjściowe do prognozy skutków finansowych stanowi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą Rady Miasta Opola

nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r. oraz wszelkie dane dostępne w systemie informacji przestrzennej i statystyczne, gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny.

Po opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu możliwe było przeanalizowanie, które grunty zmieniają przeznaczenie i w jakim kierunku. Efektem przeprowadzonych analiz było określenie, jak docelowo będzie wyglądała struktura własności oraz które nieruchomości będą we władaniu gminy i jakie koszty będą związane z realizacją na nich ustaleń miejscowego planu.

Wśród analizowanych skutków związanych z uchwaleniem planu należy wymienić skutki prawne, dochody, wydatki, zmiany wartości nieruchomości, w tym wzrost albo obniżenie wartości.

Analizowane skutki prawne wynikają z:

- zasady gospodarowania nieruchomością objętą planem miejscowym,
- wprowadzenia ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości,
- ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.

Analizowane dochody gminy wynikają z:

- zmiany przeznaczenia gruntów i związanych z tym dochodów gminy Opole,
- tytułu obrotu nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości,
- podatków lokalnych od nieruchomości,
- opłat za użytkowanie wieczyste gruntów,
- opłat planistycznych, podatków od czynności cywilno-prawnych,
- opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości.

Analizowane wydatki gminy związane są z:

- wykupem gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury,
- kosztami scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego,
- kosztami budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy – opłaty i odszkodowania związane z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości wynikające z ustaleń planu miejscowego,
- kosztami związanymi z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym kosztami opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości.

Tabela 1 Skutki finansowe

rodzaj skutków	następstwa finansowe	forma i warunki realizacji
uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem	wykupienie	gmina na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dokonuje zadośćuczynienia
	odszkodowanie	
	przyznanie nieruchomości zamiennej	
zmniejszenie wartości nieruchomości	wyrównanie różnicy między wartością z dnia sprzedaży a wartością według stanu przed uchwaleniem planu miejscowego	jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące i wystąpi z roszczeniem do gminy
zwiększenie wartości nieruchomości	pobranie przez gminę opłaty jednorazowej „opłata planistyczna”	gmina ustala stawkę procentową do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego – jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące (opłata planistyczna nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu)
scalenia i podziały nieruchomości	pobranie przez gminę opłat adiacenckich	jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające scaleń i podziałów gmina podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia, podziału oraz o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego
budowa infrastruktury technicznej w zakresie zadań własnych gminy (art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym)	pobranie przez gminę opłat adiacenckich	jeżeli gmina podejmuje uchwałę o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej pobiera opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciele i użytkownicy wieczystości, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone ustaleniami planu miejscowego, mogą żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja tych roszczeń może nastąpić w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Jeżeli, w związku z ustaleniami planu miejscowego, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z w/w praw może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta, będąca dochodem własnym gminy nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Zarówno odszkodowanie z tytułu obniżenia, jak i opłata jednorazowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stosowana jest w terminie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące tzn. nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa (art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Opłata planistyczna jest obligatoryjna. Jednak fakt jej powstania determinowany jest koniecznością zaistnienia zdarzeń (musi nastąpić zbycie nieruchomości). Zarówno wzrost, jak i obniżenie wartości musi nastąpić na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości nie wlicza się zmian wartości wynikających z innych przyczyn niż ustalenia planu, nawet, jeżeli są przez plan spowodowane.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako element prawa miejscowego jest jednym z najsilniejszych czynników kształtujących wartość nieruchomości gruntowych. Do podstawowych czynników mających wpływ na ich wartość należą:

- przeznaczenie terenu,
- lokalizacja danej funkcji w stosunku do innych funkcji,
- lokalizacja danej funkcji w stosunku do elementów ukształtowania przestrzennego (np. do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych),
- ograniczenia wynikające z zasad kształtowania ładu przestrzennego (np. rodzaj zabudowy),
- przewidywany zakres infrastruktury technicznej,
- ograniczenia w sposobie użytkowania poszczególnych terenów.

W zależności od rozstrzygnięć ustaleń poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego można wyróżnić następujące przypadki wzrostu wartości:

- zmiana terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane (np. z funkcji rolnych na tereny budowlane),
- wtedy, gdy zgodnie z ustaleniami planu nieruchomość uzyskała przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu (np. nieruchomość o funkcji mieszkaniowej uzyskała funkcję mieszkaniowo-usługową),
- w przypadku korzystnej lokalizacji funkcji na terenach sąsiadujących (np. w pobliżu terenów związanych z obsługą ludności),
- gdy zachodzą korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych,
- w przypadku korzystnych ustaleń dotyczących przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które zwiększają wartość nieruchomości gruntowych.

Ustalenia poszczególnych planów miejscowych mogą spowodować również zmniejszenie wartości nieruchomości. Miałoby to miejsce w sytuacji:

- lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej uciążliwego przemysłu,
- lokalizacji w pobliżu nieruchomości o funkcji mieszkalnej drogi tranzytowej,
- obniżenia walorów krajobrazowych w najbliższym otoczeniu nieruchomości,
- wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości na skutek np. wprowadzenia obszarów chronionych.

Analiza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego wymaga określenia korzyści – dochodów, jakie może uzyskać miasto i wydatków, które musi ponieść w okresie transformacji terenów objętych planem. Zakres analizy obejmuje skutki bezpośrednie związane ze wzrostem wartości gruntów i pośrednie związane z obciążeniami miasta, będące następstwem uchwalenia planu, a związane z transformacją terenu w zakresie zadań własnych gminy, w tym z budową infrastruktury technicznej. Podkreślić jednak należy, że są to dane jedynie informacyjne, których w chwili opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można oszacować w sposób pewny, jednoznaczny i niezmienny.

Opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania infrastruktury technicznej może ustalić prezydent miasta w drodze decyzji, każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem infrastruktury i po wybudowaniu infrastruktury; ustala ją rada gminy w drodze uchwały.

2. Charakterystyka terenu

Przedmiotem prognozy jest obszar o powierzchni około 65 ha. Granice analizowanego terenu wyznaczają:

- od północnego-zachodu: ul. Oleska,
- od zachodu: ul. Wiejska,
- od południowego wschodu: granice nieruchomości przeznaczonych na pas drogowy projektowanej trasy kluczborskiej,
- od północnego wschodu – granica administracyjna Opola.

Granice obszaru objętego analizą odzwierciedla rysunek planu będący częścią dokumentacji planistycznej oraz Rys. 1.

Rys. 1 Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest we wschodniej części miasta i stanowi centralną część dzielnicy Gosławice. Teren opracowania został częściowo zurbanizowany. Zgodnie z klasyfikacją użytków gruntowych, na terenie znajdują się użytki rolne, grunty zabudowane i zurbanizowane, a także drogi. Obszar zabudowany przylega w szczególności do ul. Oleskiej, ul. Wiejskiej oraz ul. Żytniej, gdzie dominuje funkcja mieszkaniowa z zabudową niskiej intensywności. Występują także nieliczne usługi, m.in. stacja kontroli pojazdów czy salon samochodowy. Pozostała część terenu w większości użytkowana jest rolniczo (przeważają grunty orne klas IIIa, IIIb, IVa). Dodatkowo przez teren opracowania przebiega rów melioracyjny. W północno-wschodniej części obszaru umiejscowione jest stanowisko archeologiczne, natomiast w zachodniej części znajduje się

obszar strefy B ochrony konserwatorskiej. Kilka budynków charakteryzuje się wartościami kulturowymi i znajduje się w wykazie zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Przez teren opracowania przebiega obwodnica północna, natomiast w południowej części terenu, na granicy opracowania, położone są tereny wydzielone i rezerwowane pod rozbudowę układu komunikacyjnego – trasę kluczborską.

Tereny przyległe do obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy to:

- od północnego zachodu: ulica Oleska,
- od zachodu: ulica Wiejska,
- od południowego wschodu: granice nieruchomości przeznaczonych na pas drogowy projektowanej trasy kluczborskiej,
- od północnego wschodu: granica administracyjna Opola.

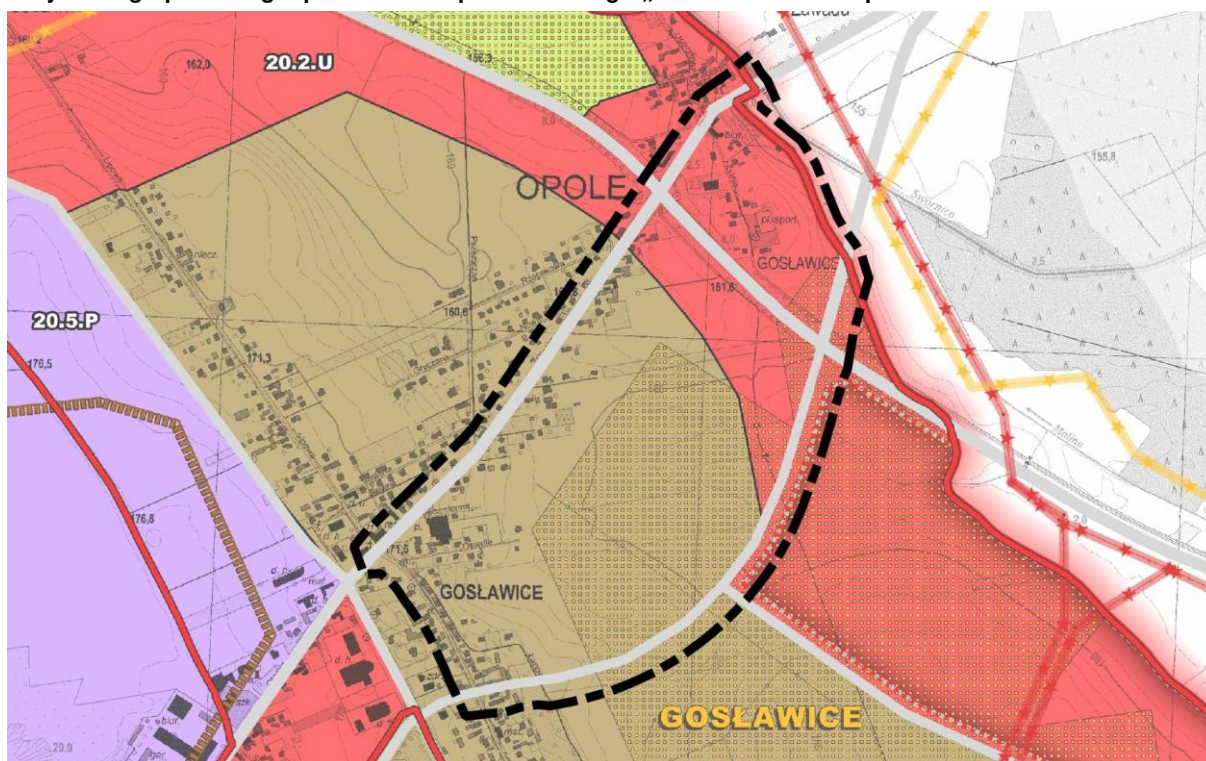
Badany obszar częściowo objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu. Dokument ten jest obowiązujący w świetle przepisów prawa i w związku z tym można wydawać na jego podstawie decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę.

Na pozostałej części obszaru decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Przesłankami do podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu była potrzeba aktualizacji i doprecyzowania ustaleń obowiązującego dokumentu do nowych wymagań prawnych oraz zmieniającego się zagospodarowania i charakteru obszaru (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu, przyjęty uchwałą nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.). Równie ważnym aspektem był zamiar umożliwienia planowego i zgodnego z zasadami ładu przestrzennego rozwoju przedmiotowego obszaru, w tym rezerwacji terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego, jak również atrakcyjne i uporządkowane zagospodarowanie stref wjazdowych do miasta.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) dla granic opracowania planu, które zlokalizowane są w jednostce urbanistycznej nr 20 – Gosławice przewiduje następujący kierunek przekształcenia: 20.1.M – strefa mieszkaniowa oraz 20.2.U – strefa usługowa.

Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

Rys. 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.)

3. Stan prawny nieruchomości

Powierzchnia gruntów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu wynosi około 65 ha. W tabeli 2 przedstawiono rodzaje własności występujące na terenie objętym projektem planu miejscowego. Struktura własności została sporządzona w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 2 Struktura własności

Kategoria własności	Powierzchnia [a]	Udział [%]
nieruchomości gminne	601,6	9,2%
nieruchomości Skarbu Państwa	921,9	14,1%
nieruchomości osób fizycznych	4970,7	76,2%
nieruchomości spółek prawa handlowego	27,0	0,4%
SUMA:	6521,3	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 2 wynika, że większa część nieruchomości stanowi osób fizycznych (76,2%). Następne pod względem wielkości są nieruchomości gminne (9,2%) oraz nieruchomości Skarbu Państwa (14,1%). Część obszaru objętego planem stanowi własność spółek prawa handlowego (0,4%).

Załącznik nr 1 obrazuje ustalenia projektu planu z uwzględnieniem struktury własnościowej.

4. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

W projekcie planu uwzględniono istniejące uwarunkowania terenu oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Projekt przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi, tereny zieleni urządzonej, tereny rolnicze, wody powierzchniowe, tereny dróg publicznych i wewnętrznych i infrastrukturę techniczną (Tabela 3). Szczegółowy opis ustaleń dla każdego z terenów znajduje się w części tekstowej projektu planu.

Tabela 3 Struktura przeznaczeń terenu

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1037,9	15,9%
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej	1062,2	16,3%
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej	544,6	8,4%
U	tereny zabudowy usługowej	521,6	8,0%
R	tereny rolnicze	286,0	4,4%
ZP	tereny zieleni urządzonej	1011,3	15,5%
KDI	tereny dróg publicznych – skrzyżowanie lub węzeł	379,9	5,8%
KDGP	tereny dróg publicznych – ulice główne ruchu przyspieszonego	269,6	4,1%
KDZ	tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze	688,1	10,6%
KDL	tereny dróg publicznych – ulice lokalne	297,9	4,6%
KDD	tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe	330,8	5,1%
KP	tereny publicznych ciągów pieszych	15,4	0,2%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	75,8	1,2%
E	tereny infrastruktury technicznej -elektroenergetyka	0,4	0,01%
SUMA:		6521,3	100,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

W strukturze przeznaczeń, według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu, dominują tereny zieleni urządzonej (15,5%) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MN/U) – łącznie 32,2%. Tereny zabudowy usługowej –

Należy zaznaczyć, iż obowiązuje tutaj miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu (Uchwała nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.), który aktualnie definiuje przeznaczenie nieruchomości na obszarze objętym projektem planu.

Rys. 1 Rysunek dotychczas obowiązującego mpzp terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu



Źródło: opracowanie własne

Zwraca się uwagę, że projekt planu w stosunku do ww. planu zmienia na części obszaru dotychczasowe przeznaczenie terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny zieleni urządzonej i dróg publicznych i wewnętrznych.

5. Skutki ustaleń projektu planu

5.1. Zestawienie skutków

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu może wywołać skutki prawne, społeczne, przyrodnicze i kulturowe, a także wpływać na dochody i wydatki gminy. Przewidywane skutki szczegółowo zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4 Przewidywane skutki projektu planu (znak „+” oznacza całość terenu, znak „+/-” oznacza część terenu)

		1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	9MN	10MN	11MN	1MN/U	2MN/U	3MN/U	4MN/U	5MN/U	6MN/U	7MN/U	8MN/U	9MN/U	10MN/U	1MW	2MW	3MW	4MW	1U	2U	3U	4U	5U
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																														
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów	+	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-				+/-			+/-	+/-			+/-		+	+	+	+	+	+	+	+	+
	obrót nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości				+		+		+	+			+		+					+	+			+		+				+	
	podatki lokalne od nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																														
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

		1MN	2MN	3MN	4MN	5MN	6MN	7MN	8MN	9MN	10MN	11MN	1MN/U	2MN/U	3MN/U	4MN/U	5MN/U	6MN/U	7MN/U	8MN/U	9MN/U	10MN/U	1MW	2MW	3MW	4MW	1U	2U	3U	4U	5U
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
WYDATKI	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury																														
	koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy																														
	koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	konflikty społeczne																														
PRZYRODNI	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																														
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy	+	+	+	+	+	+	+		+		+	+										+	+	+	+	+	+	+	+	
KULTUROWE	wprowadzenie ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	ochrona dziedzictwa kulturowego										+	+	+/-	+	+	+/-															

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

Tabela 5 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1R	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP	11ZP	12ZP	1KDI	2KDI	3KDI	1KGGP	1KZ	2KZ	3KZ	4KZ	5KZ	1KDL	2KDL	3KDL	4KDL
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																										
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów																										
	obrót nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości	+																									
	podatki lokalne od nieruchomości																										
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																										
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych																										
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości																										

		1R	1ZP	2ZP	3ZP	4ZP	5ZP	6ZP	7ZP	8ZP	9ZP	10ZP	11ZP	12ZP	1KDI	2KDI	3KDI	1KDGP	1KDZ	2KDZ	3KDZ	4KDZ	5KDZ	1KDL	2KDL	3KDL	4KDL
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości																										
	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury														+	+	+	+	+	+		+	+	+	+		+
	koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego																										
	koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy														+	+	+	+			+	+	+	+	+	+	+
	koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości	+													+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	konflikty społeczne																										
	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+													
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy														+	+	+	+			+	+	+	+	+		+
	wprowadzenie ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego	+/-	+												+/-			+/-		+/-	+/-		+/-			+	+/-

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

Tabela 5 Przewidywane skutki projektu planu cd.

		1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	5KDD	6KDD	7KDD	8KDD	9KDD	10KDD	11KDD	1KP	2KP	3KP	1KDW	2KDW	3KDW	4KDW	5KDW	6KDW	1E
PRAWNE	ustalenie zasad gospodarowania nieruchomością	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości																					
	ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
DOCHODY	zmiana przeznaczenia gruntów																					
	obrót nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości																+					
	podatki lokalne od nieruchomości															+	+	+	+	+	+	+
	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów																					
	opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilno-prawnych																					
	opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości																					

		1KDD	2KDD	3KDD	4KDD	5KDD	6KDD	7KDD	8KDD	9KDD	10KDD	11KDD	1KP	2KP	3KP	1KDW	2KDW	3KDW	4KDW	5KDW	6KDW	1E
WYDATKI	wykup gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+							
	koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikających z zapisów planu miejscowego																					
	koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+							
	koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w tym koszty opracowania planu, wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+					
SPOŁECZNE	poprawa jakości życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	konflikty społeczne																					
PRZYRODNI	pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy																					
	negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze według prognozy			+	+		+	+		+	+	+		+		+	+	+		+		
KULTUROWE	wprowadzenie ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	ochrona dziedzictwa kulturowego	+/-	+/-										+									

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu

5.2. Analiza zmiany wartości gruntów

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu będzie miało wpływ na zmianę wartości leżących w jego granicach nieruchomości. Spowodowane to będzie m.in. faktem ustalenia przeznaczenia terenu odmiennego niż dotychczasowy faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości. Sytuacja związana ze wzrostem wartości nieruchomości będzie dotyczyła części gruntów przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), a także zabudowy usługowej (U). Zgodnie z ustaleniami planu niektóre nieruchomości uzyskają przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu ze względu na przeznaczenie gruntów niezabudowanych na powyższe przeznaczenia terenów. Na wzrost wartości nieruchomości będzie miało wpływ także ustalenie zasad zagospodarowania i warunków zabudowy. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości będzie miała realizacja terenów zieleni urządzonej (ZP), która będzie stanowiła izolację terenów mieszkaniowych od komunikacji drogowej. Projekt planu wprowadza korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych, tj. umożliwienie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stworzenie przestrzeni dla rozwoju zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji. Przewidziano również korzystne ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które zwiększają wartość nieruchomości gruntowych, a mianowicie określono zasady obsługi komunikacyjnej, zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, wprowadzono szeroki zakres usług.

Zmniejszenie wartości nieruchomości związane będzie przede wszystkim z przeznaczeniem części gruntów mieszkaniowych na poszerzenie istniejących pasów drogowych lub budowę nowych dróg. Wprowadzone zostaną zatem pewne ograniczenia w korzystaniu z tych nieruchomości.

5.3. Analiza wydatków gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na wydatki gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu wpływ mogą mieć obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, tj. nowych dróg publicznych (1-3KDI, 3-5KDZ, 1-4KDL, 3-11KDD, 2-3KP), rozbudowy i przebudowy istniejących dróg (1KDGP, 1KDD, 2KDD) oświetlenia oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Ponadto, kosztem po stronie gminy będzie nabycie nieruchomości dla realizacji powyższych celów publicznych.

Dodatkowo wskazuje się, iż mogą wystąpić koszty związane z zadośćuczynieniem za uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Koszty niezbędne do poniesienia wynikają z zarówno z obowiązującego planu miejscowego jak i przedmiotowego projektu planu, co zostało przedstawione w dalszej części prognozy.

5.4. Analiza dochodów gminy

Zgodnie z przyjętymi metodami pracy, opisanymi w rozdziale 1.3. należy wskazać, iż na dochody gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu wpływ mogą mieć:

- roczny podatek lokalny za grunty,
- podatki od czynności cywilno-prawnych,
- wpływy z tytułu zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości,
- opłaty planistyczne, w wysokości
 - 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
 - 15% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej MN/U, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
 - 20% na terenach zabudowy usługowej U.

Na pozostałych terenach stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono w wysokości 0%. Plan przewiduje pozostałe tereny na tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych (KDI, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KP), tereny dróg wewnętrznych (KDW) oraz infrastruktury technicznej (E). Ustalenie stawki w wysokości 0% wynika z faktu, że tereny te docelowo powinny stać się własnością gminy w celu realizacji celów publicznych. Dla terenów tych nie będzie pobierana opłata planistyczna.

6. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

6.1. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest częściowo zabudowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Koszty generowane będą głównie poprzez budowę i rozbudowę infrastruktury wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej w planowanej budowie i rozbudowie infrastruktury drogowej.

Tabela 7 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

rodzaj infrastruktury	długość (m)	średnica (Ø)	Orientacyjny koszt (zł)
wodociągi	6000 3000 1000	110 160 200	1 320 000 750 000 315 000
kanalizacja sanitarna	8000 2000 1000 przepompownia	200 250 kt110 2 kpl.	3 750 000 1 040 000 270 000 600 000
kanalizacja deszczowa	6000 4000 1500 separator ropopochodnych	300 400 600 4 kpl.	2 700 000 2 050 000 1 480 000 900 000
Razem koszty (zł):			15 200 000

Źródło: opracowanie własne

W zakresie infrastruktury energetycznej (Tabela 6) przyjęto do zadań własnych miasta, finansowanie tylko oświetlenia ulic i placów (art. 18 ust. 1 pkt 3, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne). Sieci elektroenergetyczne i gazowe wraz z urządzeniami (budowa, modernizacja i utrzymanie) nie obciążają budżetu gminy.

Tabela 8 Prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej

Lp.	Rodzaj infrastruktury	Liczba (szt.)	Cena za szt. (zł)	Orientacyjny koszt (zł)
1.	1KDI	35	11 500	402 500
	2KDI	7		80 500
	3KDI	4		46 000
2.	1KDGP	24		276 000
3.	3KDZ	1		11 500
	4KDZ	11		126 500
	5KDZ	19		218 500
4.	1KDL	30		345 000
	2KDL	3		34 500
	4KDL	17		195 500
5.	1KDD	4		46 000
	2KDD	1		11 500
	3KDD	12		138 000
	4KDD	4		46 000
	5KDD	3		34 500
	6KDD	14		161 000
	7KDD	11		126 500
	8KDD	9		103 500
	9KDD	6		69 000
	10KDD	8		92 000
	11KDD	6		69 000
6.	2KP	2	7 500	15 000
	3KP	2	11 500	23 000
Całościowy prognozowany koszt oświetlenia				1 820 500

Źródło: opracowanie własne

Do oszacowania kosztów budowy infrastruktury energetycznej przyjęto następujące założenia:

- punkty oświetleniowe (latarnie) zostaną rozmieszczone w odległości średnio co 30,0 m,
- liczba w szt. infrastruktury energetycznej (latarni) została ustalona indywidualnie dla każdego odcinka drogi przy założeniu wykorzystania i rozbudowy istniejącej infrastruktury energetycznej o kolejne punkty oświetleniowe.

Z Tabeli 6 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy infrastruktury energetycznej wynoszą około 1 820 500 zł. Podana w prognozie (tabela 6) liczba infrastruktury energetycznej jest szacunkowa, a w związku z tym ostateczna kwota jest kosztem orientacyjnym, której rzeczywista wysokość będzie uzależniona m.in. od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przeprowadzić gruntowną analizę polegającą m.in. na inwentaryzacji aktualnej infrastruktury energetycznej i opracowaniu szczegółowego projektu jej rozmieszczenia (rozbudowy), co pozwoli na dokładne określenie kosztów.

6.2. Koszty budowy układu komunikacyjnego

Wydatki związane z budową infrastruktury drogowej określono wskaźnikowo, przy czym wielkość poszczególnych elementów odczytano z cyfrowej wersji projektu planu miejscowego i projektowanego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem. Zestawienie prognozowanych kosztów budowy układu komunikacyjnego przedstawia Tabela 7.

Tabela 9. Prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego

Lp.	Element układu komunikacyjnego	Powierzchnia (m ²)	Cena jednostkowa (zł)	Koszt (zł)
1.	1KDI ¹⁾			23 949 879
	dojazdy do ronda	(193,0 + 450,0) x 8,0	780,00	4 012 320
	jezdnia ronda	188,5 x 10,0	780,00	1 470 300
	pierścień ronda	150,8 x 2,0	215,00	64 844
	chodniki	593,0 x 2,0	215,00	254 990
	ścieżki rowerowe	629,0 x 2,5	250,00	393 125
	dojazd do wiaduktu	-	-	2 409 300
	konstrukcja wiaduktu	-	-	15 345 000
	2KDI			2 079 694
	dojazdy do ronda	(36,0 x 4,1) + (36,0 x 3,8)	545,00	154 998
	dojazdy do ronda	79,0 x 8,0	780,00	492 960
	jezdnia ronda	141,4 x 10,0	780,00	1 102 920
	pierścień ronda	103,7 x 2,0	215,00	44 591
	wyspy przy dojazdach	320,0	215,00	68 800
	chodniki	235,0 x 2,0	215,00	101 050
	ścieżki rowerowe	183,0 x 2,5	250,00	114 375
	3KDI			600 759
	dojazdy do ronda	(41,0 x 4,25) + (39,0 x 4,5)	545,00	190 613
	jezdnia ronda	75,4 x 6,0	545,00	246 558
	pierścień ronda	50,0 x 2,0	215,00	21 500
	wyspy przy dojazdach	45,0 x 2,5	215,00	24 187
	chodniki	130,0 x 2,0	215,00	55 900
	ścieżki rowerowe	124,0 x 2,0	250,00	62 000
2.	1KDGP			5 510 220
	dojazd do wiaduktu	-	-	3 096 900
	dojazdy do ronda	3 094,0	780,00	2 413 320
3.	3KDZ			305 720
	jezdnia drogi	340,0	780,00	265 200
	chodniki	78,0	215,00	16 770
	ścieżki rowerowe	95,0	250,00	23 750
	4KDZ			4 741 750
	jezdnia	650,0 x 8,0	780,00	4 056 000
	chodniki	650,0 x 2,0	215,00	279 500
	ścieżki rowerowe	650,0 x 2,5	250,00	406 250

¹⁾ W prognozie kosztów założono poszerzenie istniejącego odcinka drogi i budowę konstrukcji dojazdowej wykonanej w technologii gruntu zbrojonego do planowanego wiaduktu. Koszty budowy jednej z konstrukcji dojazdowych do planowanego wiaduktu zostały uwzględnione w prognozie kosztów do mpzp Gosławice V.

	5KDZ			8 418 430
	jezdnia	1154,0 x 8,0	780,00	7 200 960
	chodniki	1154,0 x 2,0	215,00	496 220
	ścieżki rowerowe	1154,0 x 2,5	250,00	721 250
4.	1KDL			3 452 240
	jezdnia	555,0 x 6,0	545,00	1 814 850
	chodniki	(576,0 x 2,0) + (589,0 x 2)	215,00	500 950
	ścieżki rowerowe	(390,0 x 2,0) + (396,0 x 2)	250,00	393 000
	pętla autobusowa - jezdnia	1200	545,00	654 000
	pętla autobusowa - chodniki	416	215,00	89 440
	2KDL			432 200
	jezdnia	80,0 x 6,5	545,00	283 400
	chodniki	160,0 x 2,0	215,00	68 800
	ścieżki rowerowe	160,0 x 2,0	250,00	80 000
	3KDL ²⁾			1 454 250
	jezdnia	320,0 x 6,0	545,00	1 046 400
	chodnik	(295,0 x 2,0) + (300,0 x 2,0)	215,00	255 850
	ściany oporowe	304,0 x 2,0	250,00	152 000
	4KDL			2 568 190
	jezdnia	511,0 x 6,0	545,00	1 670 970
	chodniki	(462,0 x 2,0) + (492,0 x 2,0)	215,00	410 220
	ścieżka rowerowa	(481,0 x 2,0) + (493,0 x 2,0)	250,00	487 000
5.	1KDD ³⁾			112 660
	chodnik	262,0 x 2,0	215,00	112 660
	2KDD ⁴⁾			28 810
	chodniki	67,0 x 2,0	215,00	28 810
	3KDD			1 466 150
	jezdnia	355,0 x 6,0	545,00	1 160 850
	chodnik	355,0 x 2,0 x 2	215,00	305 300
	4KDD			586 460
	jezdnia	142,0 x 6,0	545,00	464 340
	chodnik	142,0 x 2,0 x 2	215,00	122 120
	5KDD			388 220
	jezdnia	94,0 x 6,0	545,00	307 380
	chodnik	94,0 x 2,0 x 2	215,00	80 840
	6KDD			1 775 900
	jezdnia	430 x 6,0	545,00	1 406 100
	chodnik	430 x 2,0 x 2	215,00	369 800
	7KDD			1 239 000
	jezdnia	300,0 x 6,0	545,00	981 000
	chodnik	300,0 x 2,0 x 2	215,00	258 000
	8KDD			729 120
	jezdnia	248,0 x 5	545,00	675 800
	chodnik	248 x 1,0	215,00	53 320

²⁾ W prognozie kosztów założono wymianę fragmentu istniejącej nawierzchni z kostki brukowej na nawierzchnię asfaltową.

³⁾ Odcinek drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono budowę nowego chodnika.

⁴⁾ Fragment drogi istniejącej, w prognozie kosztów założono budowę nowych chodników.

	9KDD			714 490
	jezdnia	173,0 x 6,0	545,00	565 710
	chodnik	173,0 x 2,0 x 2	215,00	148 780
	10KDD			1 073 800
	jezdnia	260 x 6,0	545,00	850 200
	chodnik	260 x 2,0 x 2	215,00	223 600
	11KDD ⁵⁾			5 136 310
	jezdnia	213,0 x 6,0	545,00	696 510
	chodniki	410,0 x 2,0	215,00	176 300
	ścieżka rowerowa	207,0 x 2,0	250,00	103 500
	ściany oporowe	-	-	1 810 000
	konstrukcja tunelu	-	-	2 350 000
6.	2KP			102 500
	ciąg pieszy	82,0 x 5,0	250,00	102 500
7.	3KP			163 500
	ciąg pieszy	60,0 x 5,0	545,00	163 500
Razem prognozowane koszty dla układu komunikacyjnego:				67 030 191

Źródło: opracowanie własne

Z Tabeli 7 wynika, iż całkowite prognozowane koszty budowy układu komunikacyjnego wynoszą około 67 030 191 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że przedstawione powyżej całkowite prognozowane koszty, to koszty budowy docelowych rozwiązań komunikacyjnych, których realizacja może przebiegać etapami według harmonogramu określonego na wiele lat. Dlatego też podana kwota jest kosztem orientacyjnym, a jej rzeczywista wysokość będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu ma na celu zachowanie ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, związanych m.in. z rozwojem strefy usługowej. Plan miejscowy będzie stanowił podstawę prawną, umożliwiającą właściwe kształtowanie warunków, zasad i standardów zagospodarowania, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i szeroko pojmowanego zrównoważonego rozwoju. Część obszaru objętego projektem planu miejscowego posiada już obowiązujący plan miejscowy.

Projekt ten definiuje przede wszystkim podstawowe przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w tym z usługami) i wielorodzinną, zabudowę usługową, tereny rolnicze, zieleni urządzonej oraz drogi publiczne i tereny infrastruktury technicznej. Jednym z celów realizacji

⁵⁾ W prognozie kosztów założono budowę tunelu o konstrukcji żelbetowej i długości 37,0 m oraz cztery konstrukcje ścian oporowych o długości 100,0 m każda, wzdłuż jezdni doprowadzających ruch samochodowy do tunelu. W niniejszym mppz przewidziano jedynie koszty budowy 2 konstrukcji oporowych. Koszty budowy pozostałych dwóch konstrukcji oporowych zostały uwzględnione w mppz Gosławice V.

ustaleń planu jest określenie w jaki sposób powinna odbywać się obsługa komunikacyjna terenu, a tym samym powinno się uporządkować strukturę własnościową obszaru. Należy przy tym podkreślić, iż część istniejących dróg jest wydzielona odrębnymi nieruchomościami, natomiast zmianie własności będą podlegały części pasa drogowego, stanowiące poszerzenie istniejących dróg. Jednocześnie plan stanowi o zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Tabeli 8 zawarto zbiorcze informacje na temat docelowej struktury własnościowej terenu. Gmina powinna pozostawić w swoim zasobie 21,5% obszaru, a przejąć ok. 26,6%, natomiast możliwe do sprzedaży jest 1,7% obszaru. Grunty o dowolnej własności stanowią 50,1%.

Tabela 10 Docelowa struktura własności terenu

przeznaczenie terenu	Powierzchnia [a]	Udział [%]
grunty gminne do pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości	1404,1	21,5%
grunty gminne możliwe do sprzedaży	109,3	1,7%
grunty, które gmina powinna przejąć, przeznaczone na cel publiczny	1737,8	26,6%
grunty o dowolnej własności	3270,1	50,1%
SUMA:	6521,3	100,0%

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnym z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.